Balasubramaniam a/l K Arumugam lwn MBf Property Services Sdn Bhd dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO S4-24-298 TAHUN 1997
RAHMAH HUSSAIN H
19 MAC 1999

Undang-Undang Tanah *— Pemaju perumahan — Sijil perakuan menduduki — Tiada bayaran faedah bagi pinjaman selagi tiada pengeluaran sijil perakuan menduduki — Tafsiran kontrak antara pihak-pihak — Sama ada sijil perakuan menduduki sementara mencukupi untuk mewajibkan pembayaran faedah*

Plaintif telah membeli sebuah kondominium dalam suatu projek perumahan yang diurus oleh defendan pertama. Defendan pertama telah berjanji bahawa plaintif tidak perlu membayar faedah yang dikenakan ke atas jumlah pinjaman sehingga pengeluaran sijil perakuan menduduki. Pada 23 April 1996, perakuan menduduki sementara telah dikeluarkan. Defendan kedua telah meminta pembayaran balik wang pinjaman tesebut. Berikutan dengan itu, plaintif memohon untuk suatu deklarasi bahawa beliau tidak perlu membayar apa-apa kepada defendan kedua sehingga pengeluaran sijil perakuan menduduki. Isu adalah sama ada sijil perakuan menduduki sementara memberi hak kepada defendan kedua untuk menuntut pembayaran, walhal perjanjian antara plaintif dan defendan kedua merujuk dengan khususnya kepada sijil perakuan menduduki.

Diputuskan:

Apabila dibaca bersama perjanjian jual beli kondominium yang dimasuki di antara plaintif dan pemaju, makna 'Certificate of Fitness' adalah jelas, iaitu suatu perakuan yang memberikan hak kepada plaintif untuk menduduki kondominium tersebut.

Maka, jika niat defendan pertama dan kedua serta tujuan skim penjualan adalah untuk meringankan beban kewangan plaintif bagi memiliki tempat tinggal yang kekal, ia hanya boleh dicapai apabila pihak defendan pertama menentukan sijil perakuan menduduki diperolehi dan bukannya sijil perakuan menduduki sementara, yang hanya sah selama enam bulan. Oleh itu, plaintif tidak perlu membuat apa-apa bayaran sebelum sijil perakuan untuk menduduki dikeluarkan (lihat ms 168A–B, 168I–169D).

[English summary

The plaintiff had purchased a condominium in a housing project which was managed by the first defendant. The first defendant had promised that the plaintif would not need to pay interests for the loan until the issuance of the certificate of fitness. On 23 April 1996, a temporary certificate of fitness was issued. The second defendant had requested the loan to be returned. Subsequently, the plaintif applied

for a declaration that he does not need to pay the second defendant till the certificate of fitness is issued. The issue was whether the temporary certificate of fitness gives the second defendant right to claim for payment, although the agreement between the plaintiff and the second defendant specifically refers to the certificate of fitness.

Held:

Upon reading of the sale and purchase agreement of the condomonium entered between the plaintiff and the developer, the meaning of 'certificate of fitness' is clear, ie a certificate which gives the plaintiff right to occupy the condominium.

Therefore, if the first and second defendants' intention and the purpose of the sale scheme were to ease the the financial burden of the plaintiff to own a permanent place of residence, it can only be achieved when the first defendant ensures that the certificate of fitness was obtained and not the temporary certificate of fitness, which is only valid for six months. Therefore, the plaintif need not make any payments before the certificate of fitness is issued (see pp 168A–B, 169D).]

Nota-nota

Bagi kes-kes mengenai pemaju perumahan secara am, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1998 Reissue) perenggan 1796–1836.

Kes-kes yang dirujuk

Leonard Lee Poi Lim v Wilfred Mah Min Poh 3 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1997 Reissue) para 1911 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Building (Federal Territory of Kuala Lumpur) By-Laws 1985, by-law No 26

Rajadevan (*Rajadevan & Associates*) bagi pihak plaintiff.

Kelvin Kong (*Heng & Mogan*) bagi pihak defendan-defendan pertama dan kedua.

Rahmah Hussain J: Permohonan plaintif adalah untuk suatu deklarasi bahawa beliau tidak perlu membayar apa-apa kepada defendan kedua sehingga pengeluaran sijil perakuan menduduki.

Latarbelakang kes ini adalah seperti berikut: Plaintif adalah seorang yang membeli sebuah kondominium dalam suatu projek perumahan yang diurus oleh defendan pertama. Pembelian tersebut dibiayai melalui suatu kemudahan kewangan dalam bentuk pinjaman perumahan yang diberikan oleh defendan kedua.

Plaintif telah membeli kondominium tersebut kerana defendan pertama sebagai pengurus projek pemaju Kesturi Sakti Sdn Bhd telah berjanji bahawa plaintif tidak perlu membayar faedah yang dikenakan ke

atas jumlah pinjaman yang telah dibayar oleh defendan kedua sehingga pengeluaran sijil perakuan menduduki (certificate of fitness). Perenggan 2 eksh 'B-1' di dalam kandungan (2) menyatakan:

> ... we agree to pay all the interest accrued on your loan disbursed to pay for the purchase price of the above unit during the period of construction of the unit and until your loan is fully drawdown with the Certificate of Fitness being issued.

Defendan kedua pula bersetuju bahawa plaintif hanya perlu membayar balik wang pinjaman melalui bayaran ansuran apabila sijil perakuan menduduki dikeluarkan (sila lihat eksh 'B-3' perenggan (8) — kandungan (2)).

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur ('DBKL') telah mengeluarkan perakuan menduduki sementara bertarikh 23 April 1996 yang berakhir pada 22 Oktober 1996 (sila lihat eksh 'B-5' kandungan (2)). Kemudian, pada 6 Disember 1996, DBKL telah mengeluarkan satu lagi perakuan menduduki sementara yang telah luput pada 5 Jun 1997 (sila lihat TCF-2 eksh D1 — kandungan (3)). Sementara itu, plaintif telah mengambil milikan kosong kondominium tersebut sejak bulan Oktober 1996.

Plaintif telah diminta membayar balik wang pinjaman oleh defendan kedua sedangkan sijil perakuan menduduki belum diperolehi.

Pada hemat saya, hanya satu isu yang perlu diputuskan iaitu sama ada sijil perakuan menduduki sementara memberi hak kepada defendan kedua untuk menuntut pembayaran, walhal perjanjian antara plaintif dan defendan kedua merujuk dengan khususnya kepada sijil perakuan menduduki.

Peguam plaintif dalam hujahannya menyatakan bahawa setiap pihak adalah terikat dengan perkataan yang digunakan dalam kontrak antara mereka. Tambahan pula, apabila kontrak tersebut disediakan oleh pihak defendan dan perkataan yang dipilih oleh mereka adalah 'Certificate of Fitness' (sila lihat eksh 'B-1' Kandungan (2)). Dengan hal yang demikian, peguam plaintif memohon satu perintah seperti dipohon kerana mengikut beliau, 'kata itu adalah kota'.

Peguam defendan sebaliknya menghujahkan bahawa dengan pengeluaran perakuan menduduki sementara (TCF-1 — eksh 'B-5' — kandungan (2)) pada 23 April 1996, kondominium boleh diduduki oleh plaintif dan matlamat skim jualan kondominium tersebut adalah tercapai, setelah plaintif menikmati keselesaan tanpa membayar apa-apa faedah kepada defendan kedua. Seterusnya, dihujahkan bahawa plaintif sepatutnya memulakan pembayaran faedah atas pinjaman daripada defendan kedua, setelah plaintif berhak di sisi undang-undang untuk menduduki dan menikmati kondominium tersebut. Plaintif tidak sepatutnya diberi kesempatan untuk mengelakkan diri daripada obligasinya melalui tafsiran yang tidak mengambil niat dan tujuan skim penjualan tersebut.

Sebagai menjawab, peguam plaintif berhujah bahawa pengeluaran sijil menduduki sementara tidak mencapai niat dan tujuan skim penjualan kerana dari 5 Jun 1997, plaintif tidak berhak menduduki kondominium tersebut.

Persoalannya sekarang, apakah tafsiran yang harus diberi kepada perkataan 'Certificate of Fitness'. Secara tersendiri, perkataan tersebut tidak mempunyai makna yang munasabah. Tetapi apabila dibaca bersama perjanjian jual beli kondominium yang dimasuki di antara plaintif dan pemaju Kesturi Sakti Sdn Bhd, barulah makna 'Certificate of Fitness' jelas, iaitu suatu perakuan yang memberikan hak kepada plaintif untuk menduduki kondominium tersebut.

Peruntukan yang relevan di dalam perjanjian jual beli tersebut adalah fasal 23 yang berbunyi:

> (1) Upon the issuance of a certificate by the vendor's architect certifying that the construction of the said parcel has been duly completed and water and electricity supply has been connected to the said parcel and the vendor has applied for the issuance of the certificate of fitness for occupation from the appropriate authority and the purchaser having paid all monies payable under cl 4(1) in accordance with the Third Schedule and all other monies due under this agreement and the purchaser having performed and observed all the terms and covenants on his part under this agreement, the vendor shall let the purchaser into possession of the said parcel.
>
> Provided that such possession shall not give the purchaser the right to occupy and the purchaser shall not occupy the said parcel until such time as the certificate of fitness for occupation for the said building is issued.

Mengikut undang-undang yang relevan iaitu Building (Federal Territory of Kuala Lumpur) By-Laws 1985, Undang-Undang Kecil (By-law) No 26 memperuntukkan:

> No person shall occupy or permit to be occupied any building or any part thereof unless a Certificate for Occupation, a Partial Certificate for Occupation or a Temporary Certificate for Occupation has been issued under these By-laws for such building.

Dalam kes sekarang, hanya sijil perakuan menduduki sementara (eksh TCF 1 dan 2) yang sah untuk enam bulan telah dikeluarkan. Sijil pengeluaran kedua (TCF 2) telah pun luput pada 5 Jun 1997 dan semenjak tarikh tersebut, kondominium plaintif tidak mempunyai sebarang sijil menduduki.

Persoalan seterusnya adalah, sama ada sijil perakuan menduduki sementara memadai untuk melepaskan defendan dari obligasinya di bawah perjanjian jual beli tersebut, iaitu untuk menentukan bahawa plaintif dapat menduduki kondominium tersebut dengan aman dan selamat. Pada pendapat saya, tidak. Tempoh sah sijil perakuan menduduki sementara adalah selama enam bulan dan jika satu sijil yang lain dikeluarkan selepas itu, ia akan sah bagi tempoh 6 bulan juga. Dalam kes kita, sijil tersebut telah luput tempohnya pada 5 Jun 1997 dan semenjak itu plaintif tidak mempunyai sebarang sijil perakuan menduduki. Oleh yang demikian, jika niat defendan pertama dan kedua serta tujuan skim penjualan adalah untuk meringankan beban kewangan plaintif bagi memiliki tempat tinggal yang kekal, saya berpendapat ia hanya boleh dicapai apabila pihak defendan pertama menentukan sijil perakuan menduduki diperolehi dan bukannya

A sijil perakuan menduduki sementara, yang hanya sah selama enam bulan. Juga, adalah jelas daripada by-law 24, bahawa sijil perakuan menduduki sementara dikeluarkan dalam kes-kes 'where only minor deviations from the approved building plans have been made and pending full compliance with the requirements of the Commissioner before the issue of Certificate for Occupation'. Oleh yang demikian, ada lagi kerja-kerja yang perlu B dilakukan oleh pihak pemaju.

Dalam kes *Leonard Lee Poi Lim v Wilfred Mah Min Poh* (3 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1997 Reissue) para 1911) telah diputuskan:

> (1) in the instant case, the whole contract must be considered to ascertain the true intention of the parties. The cardinal presumption is that the parties C have intended what they have in fact said so that their words must be construed as they stand.

Di atas alasan yang tersebut di atas, saya berpendapat plaintif tidak perlu membuat apa-apa bayaran sebelum sijil perakuan untuk menduduki dikeluarkan. Oleh itu, saya telah membenarkan permohonan plaintif D dengan kos.

Permohonan dibenarkan dengan kos.

Reported by Loo Lai Mee

E

F

G

H

I